Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 37 (1965)

Heft: 3

Artikel: La délimitation des zones de construction

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125755

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

La délimitation des zones de construction

La situation financière des 3100 communes que compte notre pays est fort variable. Si certaines peuvent considérer l'avenir avec confiance, d'autres doivent se contenter de revenus fiscaux modestes. Cet état de fait crée, on peut s'en douter, de graves problèmes, dont certains deviennent parfois angoissants.

Que se passe-t-il, par exemple, dans une commune avec un revenu fiscal n'excédant pas 30 000 fr. par an, lorsque dans l'intervalle d'une année les achats de terrains s'élèvent à plus d'un million de francs et que les propriétaires ont l'intention d'y construire des maisons de week-end? Disons encore que l'équipement de la commune est déjà précaire. L'adduction d'eau suffit à peine aux besoins de la population actuelle. Toute extension de réseau exigerait des investissements dépassant largement les possibilités de la commune. Il n'existe en outre pas de réseau d'égouts. Ce qui était admissible aujourd'hui, puisque les eaux usées sont utilisées comme engrais, ne le serait plus demain après la construction des maisons de vacances. Ici encore, il faudrait investir pour créer un réseau de canalisations et une station d'épuration.

Or, malgré l'aide financière octroyée par la Confédération et les cantons en vertu des dispositions sur la protection des eaux, le montant restant à la charge de la commune est encore trop lourd. Dans l'état actuel des choses, aucune construction nouvelle n'est admissible.

Il ne sera trouvé d'issue à cette impasse qu'en adoptant un plan local d'aménagement ainsi qu'un nouveau règlement sur les constructions et sur l'équipement. Ce dernier disposera que les frais de raccordement aux réseaux communaux seront supportés entièrement par les propriétaires de terrains. Ceux-ci contribueront en outre pour une large part au financement des conduites principales.

Finalement, le plan d'aménagement délimitera les zones à bâtir et à non bâtir. Cela pour deux raisons. Tout d'abord pour avoir un réseau de conduites coordonné et ensuite pour permettre un dimensionnement rationnel des collecteurs.

Seule l'application de ces mesures rendra les constructions à nouveau admissibles.

Certes, les charges des propriétaires de terrains seront élevées. Mais ceux-ci ne sont-ils pas en définitive la cause de ces frais?

Actuellement nombre de communes ont admis la nécessité des plans d'aménagement. Si certaines d'entre elles hésitent encore à agir, c'est que les difficultés leur semblent trop grandes, en particulier la délimitation des zones à bâtir et à non bâtir. L'affectation d'un terrain en zone à non bâtir soulève souvent l'opposition de son propriétaire qui craint de voir le prix ne plus augmenter que faiblement, voire baisser.

Le plan d'aménagement fait donc des heureux et des malheureux. Ce fait explique le désir compréhensible de certains de rechercher une compensation entre ceux-ci et ceux-là. Dans un Etat de droit, toutefois, il appartient à une instance indépendante de fixer le montant de cette compensation, sous réserve d'un droit de recours devant un tribunal. Sans être pessimiste, on peut prévoir qu'il sera largement fait usage de ce droit.

De plus, les zones de construction seront étendues progressivement au cours des années. Les lésés d'aujourd'hui deviendront les bénéficiaires de demain. Et le jeu des compensations et des recours pourra reprendre. Enfin, il est extrêmement difficile de trouver des critères valables de compensation.

Certes, une compensation pourrait être envisagée sur la base d'une adhésion volontaire des propriétaires; au cours de la réalisation d'un remaniement parcellaire, chaque propriétaire recevrait une part de terrain à bâtir. On peut craindre toutefois que cette solution ne sera que rarement applicable en raison de l'opposition d'un ou plusieurs propriétaires.

En général, on restera donc à la délimitation sans indemnité des zones à bâtir et à non bâtir. *Aspan.*